

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 328/25.07.2023

privind respingerea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P  
str. Mircea cel Bătrân nr. 47A  
investitor SC Black Waters SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 141353/25.07.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 134931/17.07.2023
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 141391/25.07.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) și art. 56 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de societatea Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica prin avocat Dalila Damgalin înregistrată sub nr. 123817/29.06.2023 la Primăria Municipiului Constanța,
- sentința civilă nr. 571/04.05.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 3202/118/2019, rămasă definitivă prin nerecurare;
- adresa înregistrată sub nr. 123817/30.06.2023 formulată de Biroul juridic contencios și punerea în aplicare a hotărârilor judecătorești din cadrul Primăriei Municipiului Constanța;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările

și completările ulterioare.

### H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se respinge Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară nr. 230330 a UAT municipiul Constanța, este proprietate Stăiculescu Ana Rodica conform certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 36/20.06.2018 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

Art. 2 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, societății Black Waters SA, doamnei Stăiculescu Ana Rodica, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC

*Chitac*

(



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 141353/25.01.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând documentația prin care se solicită avizarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA,;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2953/26.08.2015, Raportul informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018, adresa nr. 42715/28.02.2019 formulată de Secretarul municipiului Constanța, sentința civilă nr. 571/04.05.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 3202/118/2019, solicitarea formulată de societatea Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica prin avocat Dalila Damgalin înregistrată sub nr. 123817/29.06.2023, avizul nr. 134931/17.07.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind respingerea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a adresei nr. 123817/29.06.2023 formulată prin avocat Dalila Damgalin de societatea Black Waters SA cu sediul în Județul Constanța, municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 2, et. 2 și Stăiculescu Ana Rodica cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Dumbrava Roșie nr. 8;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

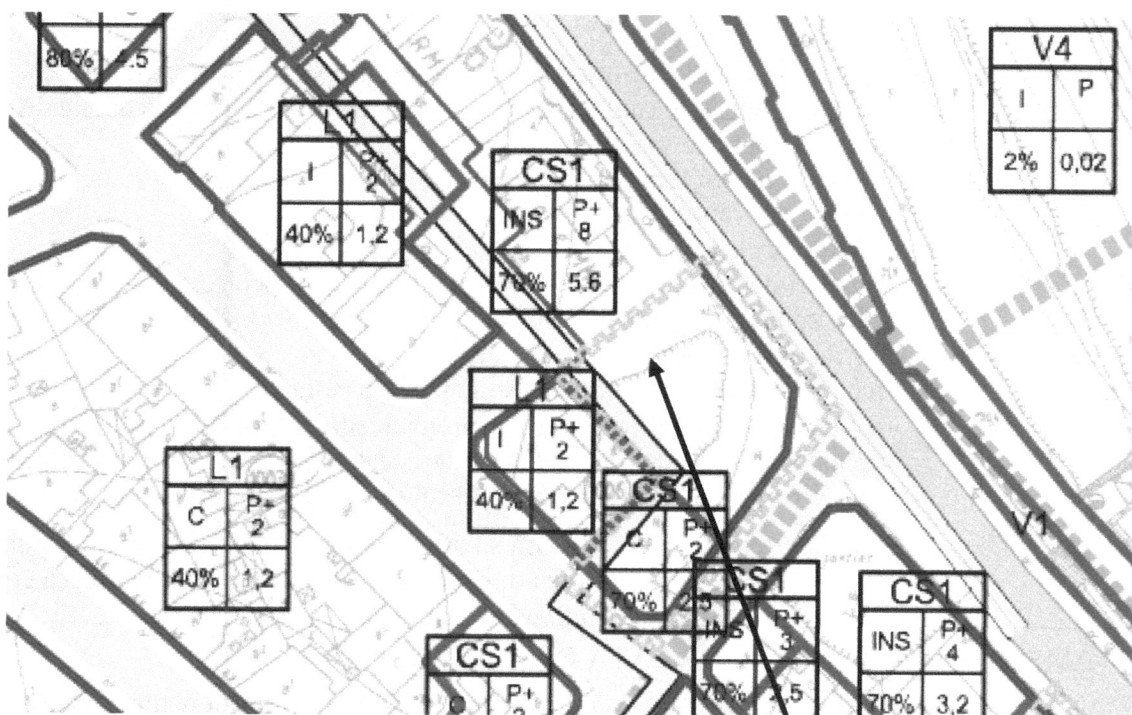
**AVIZ**  
**Nr. 134931 din 17.07.2023**

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A;  
Inițiator: Black Waters SA, Stăiculescu Ana Rodica  
Proiectant: SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiuță Gudilă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.


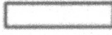

**PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul face parte din CS1 - zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea / menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras HCL nr. 416/2003 - Plan reglementări

Localizare teren

	Limita unităților teritoriale de referință (pe conturul insulei se suprapune cu aliniamentul)
	Retragerea minimă de la aliniament (aliniera)
	Vestigii arheologice cercetate, consolidate și valorificate muzeistic parțial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare

Extras HCL nr. 416/2003 - Legendă plan reglementări

## UTILIZARE FUNCIONALĂ

CS - sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.);
- servicii turistice – informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
- loisir urban;
- echipamente publice de importanță locală și municipală;
- locuire.

CS1- se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:

- frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și
- nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;

- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi).

C - se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi / porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C - vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

## -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- C - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;
- va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;
- cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / streșinii.

## -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### **15.3 Reguli privind cladirile noi:**

15.3.1 Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate.

15.3.2 Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), in sa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatie stilistice.

15.3.3 Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.

15.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții – șarpantă cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă.

15.3.5 In cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și inverzită.

15.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

15.3.7 Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

15.3.8 Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

15.3.9 Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

15.3.10 Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

15.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

15.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

15.3.13 In cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.

15.3.14 In cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

15.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

#### -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- C - se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
- echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;
- construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru public;
- construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:
  - 1 parcaj/200mp Adc (Adc<400mp)
  - 1 parcaj/100mp Adc (Adc<600mp)
  - 1 parcaj/50mp Adc (Adc<2.000mp)
  - 1 parcaj/40mp Adc (Adc>2.000mp);
- construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);
- pentru construcțiile de cult – în funcție de necesități, dar minim 5 locuri de parcare;
- construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
- construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 4 cadre didactice;
- construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
- construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

#### -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

#### -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE** - conform extraselor din memoriul justificativ inserate mai jos:

### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie are ca obiectiv, implicit intentiei de construire, necesitatea lucrărilor de proiectare și executie pentru conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit și pe domeniul public din imediata vecinatate.

De mentionat ca prezenta documentatie prezinta zona cu referire stricta atit la amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ cit și la imediata lui vecinatate, conform actualizării topo-cadastrale a zonei amplasamentului (proces verbal de receptie nr. 4434 / 17.11.2017 pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017); respectiv:

- \_ frontul strazii Mihail Kogalniceanu \_ la sud-vest
- \_ frontul strazii Dragos Voda \_ la sud-est
- \_ strada Mircea Cel Batran \_ la nord-est
- \_ frontul la strada Virtutii \_ la nord-vest

De precizat ca Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015 \_ cu valabilitate prelungita pina la 25.08.2018 (nr. inreg. 88198 / 10.07.2017) \_ localizeaza amplasamentul „conform P.U.Z. Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare (HCL 416 / 21.11.2003) in zona CS1; respectiv :

**ZONA SITUATA IN LUNGUL PIETONALELOR MAJORE IN CARE ESTE NECESARA REALIZAREA / MENTINEREA UNOR FUNCTIUNI CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL CLADIRILOR**

**POTmax=70%**

**CUTmax=5,6 mp ADC / mp teren**

**Hmax=P+8**

### **SITUATIA EXISTENTA**

Prezenta documentatie, intoemita pe actualizarea topo-cadastrala 1:500 pe baza planurilor cadastrale ale O.C.P.I. anexate, **cuprinde o suprafata de 8.092 mp** (generata de delimitarea actualizării topocadastrale anterior precizate) **cu referire stricta la amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ și la imediata lui vecinatate ca amorsa; respectiv situl arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).**

Incadrare in zona

**Amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ de forma poligonala, are urmatoarele vecinatati:**

- \_ la nord-est de strada Mircea Cel Batran,
- \_ la nord-vest relatie pietonala intre strada Mircea Cel Batran și strada Virtutii
- \_ la sud-vest incinta rezidentiala, front la strada Mihail Kogalniceanu,
- \_ la sud-est sit arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08) și relatia pietonala a strazii Dragos Voda cu strada Mircea Cel Batran.

Zonificare functionala



**Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ se afla localizat in zona centrala / istorica a municipiului Constanta, intr-un tesut confuz datorita relatiilor de vecinatate existente rezultate in mare masura in urma interpretarii prea generale a reglementarii urbanistice in raport cu suprapunerea peste rezervatia arheologica ce reprezinta in realitate zona.**

**De precizat ca din punct de vedere al accesibilitatii in zona \_ amplasamentul in studiu beneficiind de o situatie specifica / avantajoasa atit in raport cu vecinatatea cit si in raport cu prevederile privind pastrarea tramei stradale traditionale \_ situatia actuala a circulatiilor se va imbunatati prin propunerea promovata; respectiv mobilarea urbana a terenului in discutie cu :**

**\_pastrarea "relatiei pietonale locale" existente intre strada Mihail Kogalniceanu prin strada Virtutii cu strada Mircea Cel Batran**

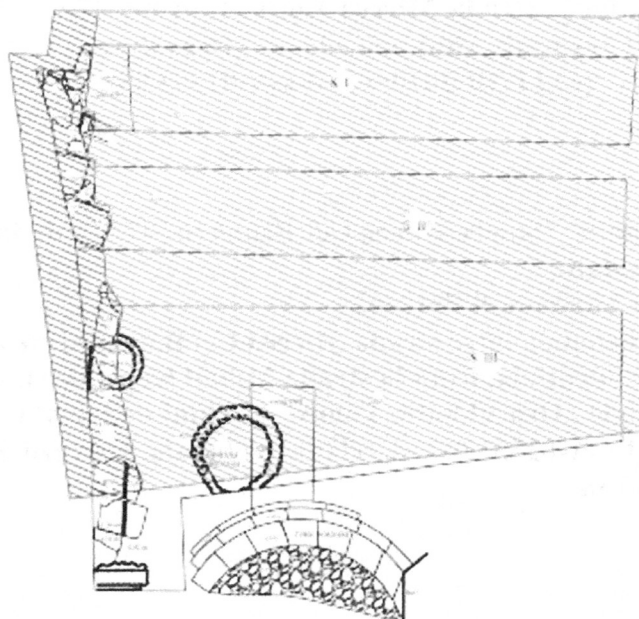
**\_amenajarea unei "relatii pietonale zonale" care sa protejeze situl arheologic existent intre strada Dragos Voda / strada Mihail Kogalniceanu si strada Mircea Cel Batran , si chiar sa-l puna in valoare prin accesibilitatii tarmului / plajei .**

Fond construit

**Din punct de vedere al fondului construit zona prezentata face parte din categoria "de tranzitie" si este caracterizata, privind modul de ocupare si utilizare ale terenului, printr-o diversitate aproape lipsita de coerenta, datorate atit adaptarii tipologiei la contextul imobiliar cit si a formelor folosite in exprimarea acesteia atit in plan orizontal / vertical, cit si in volumetrie.**

**De mentionat ca starea fizica a fondului construit in zona este la fel de variata ca si mentalitatea momentului \_ cu caracteristici extreme prin realizare, utilizare si intretinere \_ in curs de schimbare atit din cauze de necesitati depasite dar si din cauze economice de eficienta folosirii terenului.**

**De precizat ca amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ localizat in imediata vecinatate nordica a sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” \_ cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 \_ este in mare parte construibil conform Certificat de descarcare de sarcina arheologica nr. 12 / 2016.**



## REGLEMENTARI

Plecand de la situatia actuala a zonei, caracterizata prin oportunitati functionale si configurativ-spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune:

**\_A\_ pastrarea profilului functional existent si implicit a destinatiei functionale si a modului de ocupare si utilizare ale terenurilor in zona studiata; respectiv incadrarea in prevederile „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” \_ HCL 416 / 21.11.2003 \_ printr-o accesibilitate pietonala imbunatatita si o propunere rezidentiala in regim de locuinta colectiva si demisol / parter comercial care sa si protejeze sa si puna in valoare situl arheologic clasat;**

**\_B\_ ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate vecinatatii imediate a sitului, atit in relatie cu locuinta colectiva de pe latura nord-vestica cit si cu situl arheologic de pe latura sud-etica; respectiv un regim de inaltime intermediar in cadrul frontului vestic al strazii Mircea Cel Batran si o volumetrie care sa rezoneze \_ prin orientarea formei si proportia texturii anvelopantei \_ atit cu potentialul mediului natural \_ marea \_ cit si cu potentialul mediului artificial \_ situl arheologic clasat.**

**\_C\_ respectarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare ai terenului, caracteristici destinatiei CSI \_ POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=P+8 \_ conform „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” \_ HCL 416 / 21.11.2003 \_ care pot asigura si validarea imaginii configurativ-spatiale a propunerii; respectiv locuinta colectiva S+D+P+5E+6R \_ cu regim D / P comercial \_ cu urmatorii parametri de ocupare si utilizare:**

**POTmax=70%**

**CUTmax=5,6mp ADC/mp teren**

**Hmax=30m**

Pentru detalii privind atit modelarea dezvoltarii propuse cit si relatia cu componentele sitului arheologic clasat se recomanda consultarea plansei 2.1 \_ REGLEMENTARI URBANISTICE; respectiv modul de ocupare si utilizare ale terenului cu urmatorul bilant teritorial privind amplasamentul in studiu:

suprafata totala existenta / propusa	296,00 mp	100 %
suprafata construita	cca. 205,00 mp	max. 70 %
suprafata circulatiei pietonale	cca. 28,55 mp	max. 09 %
suprafata componenta arheologica	cca. 62,45 mp	max. 21 %

**De precizat \_ ca obiectiv implicit intentiei de construire \_ necesitatea lucrarilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.**

Documentația de urbanism a fost prezentată în vederea avizării și aprobării sub nr.157230/11.12.2017; Direcția urbanism a analizat documentația și a fost emisă adresa de completare nr. R 157203/14.12.2017, cu următorul conținut:

*«Urmare analizării documentației de urbanism PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 2953/2015, înregistrată în evidențele Primăriei municipiului Constanța sub nr. 157230/11.12.2017, vă supunem atenției următoarele:*

- potrivit prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire”, documentația PUD a fost transmisă Direcției generale poliția locală din cadrul primăriei în vederea efectuării verificărilor în teren, prin adresa nr. 158229/12.12.2017;*

- ulterior emiterii unui raport favorabil, documentația de urbanism va fi prezentată spre analiză Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, constituită în baza prevederilor HCL nr. 283/30.09.2016. În acest sens, **vă solicităm completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:**
  - **dovada achitării taxei RUR** în baza prevederilor Hotărârii RUR nr. 101/2010;
  - **avizele favorabile solicitate** prin certificatul de urbanism nr. 2953/2015, respectiv: avizele administratorilor / deținătorilor de rețele tehnico-edilitare, avizul Direcției județene pentru cultură, avizul Comisiei de circulație, acordul Direcției patrimoniu, planșa Obiective de utilitate publică realizată pe suport topografic actualizat, verificată de Direcția patrimoniu din cadrul primăriei, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
  - totodată vă solicităm **să prezentați documentația întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI**, atât pe format de hârtie (2 exemplare), cât și pe CD, cu respectarea prevederilor art. 48<sup>1</sup>, al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „(1) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară”, precum și a prevederilor art. 18 alin. (9) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016: "Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970".

Completările solicitate vor fi prezentate spre înregistrare la Serviciul centrul de informare pentru cetățeni situat în Constanța, incinta City Parc Mall, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 116C, în baza prezentei adrese.»

Documentația a fost completată sub nr. 89274/30.05.2018 și a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.06.2018**, ocazie cu care s-a emis adresa nr. R 89274/15.06.2018 prin care s-a comunicat acceptul pentru desfășurarea procesului de informare și consultare a publicului: «ulterior emiterii raportului de informare și consultare a publicului care va totaliza opiniile, observațiile și sugestiile publicului interesat referitoare la prevederile documentației de urbanism în discuție, Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului va reanaliza planul urbanistic de detaliu în cadrul unei ședințe special organizate pentru verificarea documentației de urbanism menționate, având în vedere localizarea terenului în vecinătatea monumentului istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est.»

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform anunțului nr. 104865/25.06.2018.

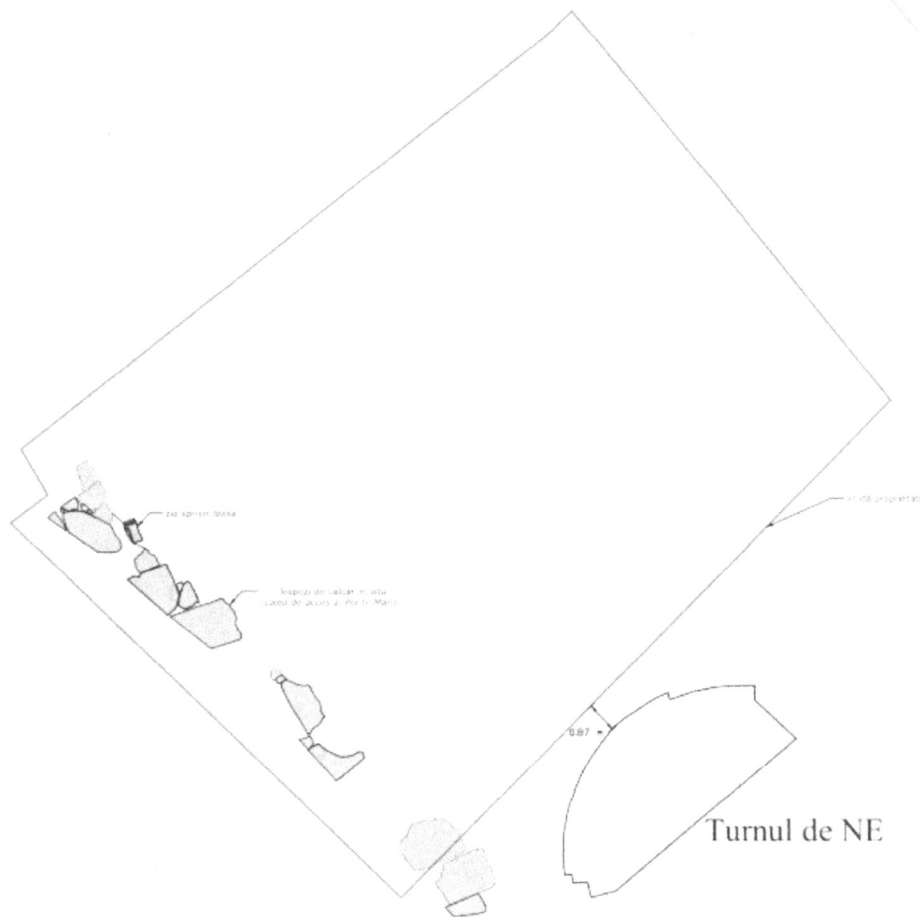
Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat:

- proprietarii parcelelor învecinate identificați conform adresei SPIT nr. 112679/09.07.2018,
  - Asociația de proprietari a blocului MK2,
  - Ordinul arhitecților din România - filiala Dobrogea,
  - Registrul urbanistilor din România,
  - Muzeul de artă Constanța,
  - Direcția județeană pentru cultură Constanța,
  - Muzeul de istorie națională și arheologie Constanța,
- fiind transmise 33 notificări.

Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei pentru o perioadă de 15 zile (în perioada 26.06.2018 - 10.07.2018); s-au depus 21 adrese/ e-mailuri de către persoane interesate referitoare la reglementările propuse, prin care marea majoritate își exprimă dezacordul față de propunerile planului urbanistic de detaliu. Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului din data de **03.08.2018** se avizează favorabil/ cu condiții/ **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele concluzii:

- terenu studiat prin documentația de urbanism prezentată este situat la 0,87 metri de monumentul istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est:



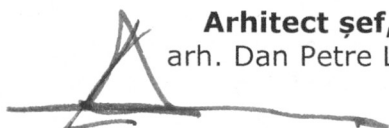
- clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
- totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;
- realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;
- construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;
- se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail

- Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);
- prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de aleea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "*prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism*";
  - la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
    - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
    - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul *D\_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului* nu respectă modul de prezentare aprobat;
  - deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat, întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: "*Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural*".

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz a fost emis în temeiul dispozițiilor sentinței civile nr. 571/04.05.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 3202/118/2019.

  
**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

## R A P O R T

Nr. \_\_\_\_\_

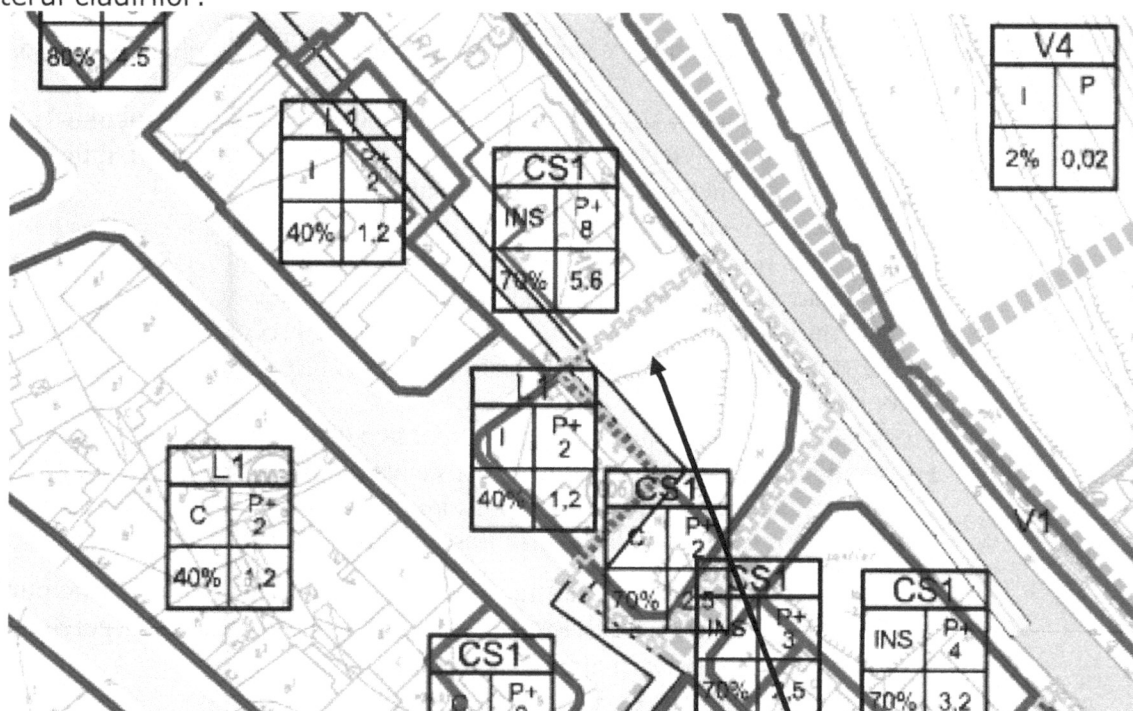
Urmare solicitărilor nr. 157230/11.12.2017 adresată de Stăiculescu Ana Rodica, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, completată cu adresele nr. 89274/30.05.2018, 98691/14.06.2018, nr. 100392/18.06.2018 și 102896/21.06.2018;

În temeiul solicitării formulate de societatea Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica prin avocat Dalila Damgalin înregistrată sub nr. 123817/29.06.2023, în baza sentinței civile nr. 571/04.05.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 3202/118/2019, consemnăm următoarele:

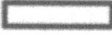
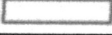
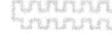
**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stăiculescu Ana Rodica conform certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 36/20.06.2018 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul face parte din CS1 - zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea / menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras HCL nr. 416/2003 - Plan reglementări Localizare teren

	Limita unităților teritoriale de referință (pe conturul insulei se suprapune cu aliniamentul)
	Retragerea minimă de la aliniament (aliniera)
	Vestigii arheologice cercetate, consolidate și valorificate muzeistic partial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare

Extras HCL nr. 416/2003 - Legendă plan reglementări

#### UTILIZARE FUNCIONALĂ

CS - sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.);
- servicii turistice – informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
- loisir urban;
- echipamente publice de importanță locală și municipală;
- locuire.

CS1- se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:

- frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și
- nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;

- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi).

C - se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi / porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- C - vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

#### - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- C - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință:
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;
  - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;
  - cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / streșinii.

#### - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### 15.3 Reguli privind cladirile noi:

15.3.1 Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate.

15.3.2 Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), in sa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice.

15.3.3 Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.

15.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții – șarpantă cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă.

15.3.5 In cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

15.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

15.3.7 Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

15.3.8 Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

15.3.9 Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

15.3.10 Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

15.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

15.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.



15.3.13 In cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.

15.3.14 In cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

15.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

#### -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- C - se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
- echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;
- construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru public;
- construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:
  - 1parcaj/200mp A<sub>dc</sub> (A<sub>dc</sub><400mp)
  - 1parcaj/100mp A<sub>dc</sub> (A<sub>dc</sub><600mp)
  - 1parcaj/50mp A<sub>dc</sub> (A<sub>dc</sub><2.000mp)
  - 1parcaj/40mp A<sub>dc</sub> (A<sub>dc</sub>>2.000mp);
- construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);
- pentru construcțiile de cult – în funcție de necesități, dar minim 5 locuri de parcare;
- construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
- construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 4 cadre didactice;
- construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
- construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

#### -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

C - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință:

**·COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

**BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Valabilitatea certificatului de urbanism a fost prelungită până la 25.08.2018 conform legii, în temeiul solicitării înregistrată sub nr. 88198/10.07.2017.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 158229/12.12.2017 conform răspunsului formulat în data de 12.01.2018.

**INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform anunțului nr. 104865/25.06.2018.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat:

- proprietarii parcelelor învecinate identificați conform adresei SPIT nr. 112679/09.07.2018,
  - Asociația de proprietari a blocului MK2,
  - Ordinul arhitecților din România - filiala Dobrogea,
  - Registrul urbanistilor din România,
  - Muzeul de artă Constanța,
  - Direcția județeană pentru cultură Constanța,
  - Muzeul de istorie națională și arheologie Constanța,
- fiind transmise 33 notificări.

Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei pentru o perioadă de 15 zile (în perioada 26.06.2018 - 10.07.2018); s-au depus 21 adrese/ e-mailuri de către persoane interesate referitoare la reglementările propuse, prin care marea majoritate își exprimă dezacordul față de propunerile planului urbanistic de detaliu.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018.

După încheierea perioadei de consultare publică au fost primite observații prin e-mail, care au fost anexate dosarului consultării publice.

Chestionarul inițiat de domnul Primar, prin care cetățenii municipiului Constanța sunt invitați ca în perioada 28.01.2019 - 08.02.2019 să-și exprime punctul de vedere referitor la prevederile planului urbanistic de detaliu elaborat pentru terenul din str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, nu este lansat în baza prevederilor Ordinului 2701/2010 și al HCL 322/2016 și nu are ca scop anularea Raportului nr. 127094/31.07.2018.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE** - conform extraselor din memoriul justificativ inserate mai jos:

**1.3. Obiectivul lucrării**

**Prezenta documentație are ca obiectiv, implicit intenției de construire, necesitatea lucrărilor de proiectare și execuție pentru conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.**

De mentionat ca prezenta documentatie prezinta zona cu referire stricta atit la amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ cit si la imediata lui vecinatate, conform actualizarii topo-cadastrale a zonei amplasamentului (proces verbal de receptie nr. 4434 / 17.11.2017 pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017); respectiv:

- \_ frontul strazii Mihail Kogalniceanu \_ la sud-vest
- \_ frontul strazii Dragos Voda \_ la sud-est
- \_ strada Mircea Cel Batran \_ la nord-est
- \_ frontul la strada Virtutii \_ la nord-vest

De precizat ca Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015 \_ cu valabilitate prelungita pina la 25.08.2018 (nr. inreg. 88198 / 10.07.2017) \_ localizeaza amplasamentul „conform P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare (HCL 416 / 21.11.2003) in zona CS1; respectiv :

**ZONA SITUATA IN LUNGUL PIETONALELOR MAJORE IN CARE ESTE NECESARA REALIZAREA / MENTINEREA UNOR FUNCTIUNI CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL CLADIRILOR**

POTmax=70%

CUTmax=5,6 mp ADC / mp teren

Hmax=P+8

#### **SITUATIA EXISTENTA**

Prezenta documentatie, intocmita pe actualizarea topo-cadastrala 1:500 pe baza planurilor cadastrale ale O.C.P.I. anexate, **cuprinde o suprafata de 8.092 mp** (generata de delimitarea actualizarii topocadastrale anterior precizate) cu referire stricta la amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ si la imediata lui vecinatate ca amorsa; respectiv situl arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).

Incadrare in zona

Amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ de forma poligonala, are urmatoarele vecinatati:

- \_ la nord-est de strada Mircea Cel Batran,
- \_ la nord-vest relatie pietonala intre strada Mircea Cel Batran si strada Virtutii
- \_ la sud-vest incinta rezidentiala, front la strada Mihail Kogalniceanu,
- \_ la sud-est sit arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08) si relatia pietonala a strazii Dragos Voda cu strada Mircea Cel Batran.

Zonificare functionala

Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ se afla localizat in zona centrala / istorica a municipiului Constanta, intr-un tesut confuz datorita relatiilor de vecinatate existente rezultate in mare masura in urma interpretarii prea generale a reglementarii urbanistice in raport cu suprapunerea peste rezervatia arheologica ce reprezinta in realitate zona.

De precizat ca din punct de vedere al accesibilitatii in zona \_ amplasamentul in studiu beneficiind de o situatie specifica / avantajoasa atat in raport cu vecinatatea cit si in raport cu prevederile privind pastrarea tramei stradale traditionale \_ **situatia actuala a circulatiilor se va imbunatati prin propunerea promovata; respectiv mobilarea urbana a terenului in discutie cu :**

**\_pastrarea "relatiei pietonale locale" existente intre strada Mihail Kogalniceanu prin strada Virtutii cu strada Mircea Cel Batran**

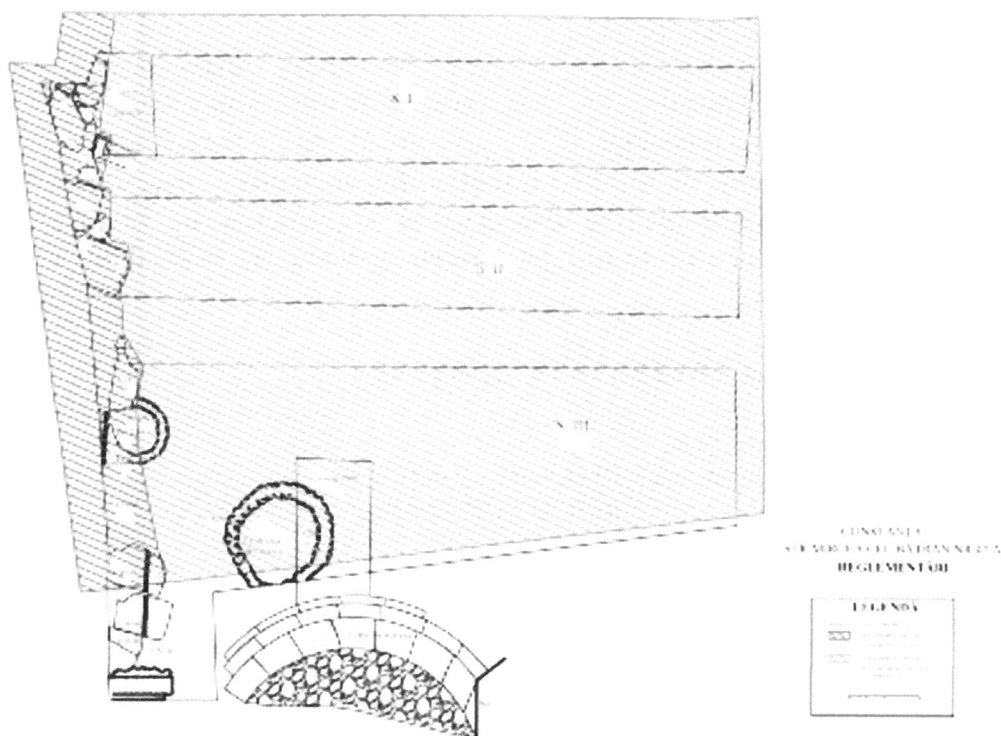
**\_amenajarea unei "relatii pietonale zonale" care sa protejeze situl arheologic existent intre strada Dragos Voda / strada Mihail Kogalniceanu si strada Mircea Cel Batran , si chiar sa-l puna in valoare prin accesibilitatii tarmului / plajei .**

Fond construit

Din punct de vedere al fondului construit zona prezentata face parte din categoria "de tranzitie" si este caracterizata, privind modul de ocupare si utilizare ale terenului, printr-o diversitate aproape lipsita de coerenta, datorate atat adaptarii tipologiei la contextul imobiliar cit si a formelor folosite in exprimarea acesteia atat in plan orizontal / vertical, cit si in volumetrie.

De mentionat ca starea fizica a fondului construit in zona este la fel de variata ca si mentalitatea momentului \_ cu caracteristici extreme prin realizare, utilizare si intretinere \_ in curs de schimbare atat din cauze de necesitati depasite dar si din cauze economice de eficienta folosirii terenului.

De precizat ca amplasamentul in studiu \_ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A \_ localizat in imediata vecinatate nordica a sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” \_ cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 \_ este in mare parte construibil conform Certificat de descarcare de sarcina arheologica nr. 12 / 2016.



**REGLEMENTARI**

Plecand de la situatia actuala a zonei, caracterizata prin oportunitati functionale si configurativ-spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune:

**\_A\_ pastrarea profilului functional existent si implicit a destinatiei functionale si a modului de ocupare si utilizare ale terenurilor in zona studiata; respectiv incadrarea in prevederile „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” \_ HCL 416 / 21.11.2003 \_ printr-o accesibilitate pietonala imbunatatita si o propunere rezidentiala in regim de locuinta colectiva si demisol / parter comercial care sa si protejeze sa si puna in valoare situl arheologic clasat;**

**\_B\_ ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate vecinatatii imediate a sitului, atit in relatie cu locuinta colectiva de pe latura nord-vestica cit si cu situl arheologic de pe latura sud-estica; respectiv un regim de inaltime intermediar in cadrul frontului vestic al strazii Mircea Cel Batran si o volumetrie care sa rezoneze \_ prin orientarea formei si proportia texturii anvelopantei \_ atit cu potentialul mediului natural \_ marea \_ cit si cu potentialul mediului artificial \_ situl arheologic clasat.**

**\_C\_ respectarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare ai terenului, caracteristici destinatiei CSI \_ POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=P+8 \_ conform „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” \_ HCL 416 / 21.11.2003 \_ care pot asigura si validarea imaginii configurativ-spatiale a propunerii; respectiv locuinta colectiva S+D+P+5E+6R \_ cu regim D / P comercial \_ cu urmatorii parametri de ocupare si utilizare:**

**POTmax=70%****CUTmax=5,6mp ADC/mp teren****Hmax=30m**

Pentru detalii privind atit modelarea dezvoltarii propuse cit si relatia cu componentele sitului arheologic clasat se recomanda consultarea plansei 2.1\_ REGLEMENTARI URBANISTICE; respectiv modul de ocupare si utilizare ale terenului cu urmatorul bilant teritorial privind amplasamentul in studiu:

suprafata totala existenta / propusa	296,00 mp	100 %
suprafata construita	cca. 205,00 mp	max. 70 %
suprafata circulatii pietonale	cca. 28,55 mp	max. 09 %
suprafata componenta arheologica	cca. 62,45 mp	max. 21 %

**De precizat \_ ca obiectiv implicit intentiei de construire \_ necesitatea lucrarilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.**

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- Încadrare în oraș
- Încadrare în zonă / RLU PUG Constanța
- Încadrare în zonă / în RLU PUZ aprobat HCL 416/2003
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Reglementări edilitare
- Obiective de utilitate publică
- Posibilități de mobilare urbanistică
- Ilustrare mod de ocupare și utilizare a terenului: memoriu general de prezentare, planuri niveluri, fațade, perspective, desfășurări stradale, fotomontaje

## Piese scrise :

- Memoriu justificativ
- Certificat urbanism nr. 2953/26.08.2015 (valabil până la 25.08.2018)
- Raportul informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4434/17.11.2017
- Studiu geotehnic
- Notă de fundamentare privind protecția sitului arheologic
- Studiu istorico - arheologic
- Studiu de însorire

## Avize :

- aviz RAJA nr. 26/19877/22.01.2018
- aviz ENEL nr. 204136037/04.01.2018
- aviz Engie nr. 312.241.833/08.01.2018
- aviz RADET nr. B 756/16.01.2018
- aviz Telekom nr. 1920/22.12.2017
- adresă Direcția județeană pentru cultură nr. 283/14.02.2018
- aviz Ministerul culturii și identității naționale nr. 247/U/2018
- Certificat de descărcare de sarcină arheologică nr. 12/2016
- aviz Comisia de circulație nr. 172/27.04.2018
- aviz Direcția patrimoniu PMC nr. 12938/26.02.2018
- notificare Inspectoratul de poliție județean Constanța nr. 117626/16.07.2018
- notificare Agenția pentru protecția mediului nr. 16410 RP /08.01.2018.

**CONCLUZII**

În urma ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului din data de **03.08.2018** se avizează favorabil/ cu condiții/ **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele concluzii:

- clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
- totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;
- realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;
- construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;
- se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);
- prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de alea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "*prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul*

*spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism";*

- la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
  - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
  - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul *D\_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului* nu respectă modul de prezentare aprobat;
- deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: "*Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural*".

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei, dar nu respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

La ședința Comisiei tehnice de urbanism din data de 03.08.2018 au participat și membrii Comisiei de specialitate nr. 2 - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, luând act de conținutul documentației.

Raportul nefavorabil al Comisiei de specialitate nr. 2 - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură a fost emis în ședința din data de 27.08.2018, ocazie cu care au fost exprimate două voturi pentru și 3 abțineri.

Proiectul de hotărâre a fost înscris în convocatorul ședinței Consiliului local al municipiului Constanța în ședința din 27.09.2018, precum și în convocatorul ședinței Consiliului local al municipiului Constanța în ședința din 31.10.2018, în ambele cazuri fiind retras de pe listă de inițiatorul proiectului de hotărâre, respectiv primarul municipiului Constanța, în baza prerogativelor conferite de prevederile art. 43 al Legii nr. 215/2001 al administrației publice locale.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA a fost supus dezbaterii și votului plenului Consiliului local al municipiului Constanța în ședința ordinară din data de 28.02.2019, dar nu a întrunit numărul de voturi necesar adoptării acestuia.

Din considerentele mai sus rubricate, se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind respingerea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





AC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
Biroul Juridic Contencios și Punerea în aplicare  
a hotărârilor judecătorești  
**Nr. 123817 /30.06.2023**

Cristina  
Stamot

**CĂTRE,**

**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA URBANISM**

Având în vedere adresa transmisă de BLACK WATERS SA înregistrată cu nr. 123817 /29.06.2023 prin care ne solicită să ne conformăm dispozitivului Sentinței civile nr. 571 /04.05.2023 rămasă definitivă în dosarul civil nr. 3202/118/2019, vă transmitem:

- **Sentința civile nr. 571 /04.05.2023 rămasă definitivă în dosarul civil nr. 3202/118/2019.**

Atașăm:

- adresa nr. R 123817 /29.06.2023,
- Sentința civilă nr. 571 /04.05.2023 a Tribunalului Constanța, rămasă definitivă prin nerecurare.

Cu considerație,

**Șef Birou  
Isabela Silvia Culea**

Întocmit  
C.j Stere Palaș

CP. Polos → DC. DP  
30.06.2023  
H. Verica

Birou Judec. Contencios  
Rog măsuri în contencios  
Antac

29.06.2023



C Ă T R E,

PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA ȘI  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
Constanța, Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța

Subscrisa Black Waters SA, cu sediul în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 2, et.2, jud.Constanța, J13/727/2014, CUI 33040583, și Ana Rodica STĂICULESCU, domiciliată în Constanța, str. Dumbrava Roșie nr.8, jud. Constanța, vă rugăm să binevoiti a vă conforma dispozitivului sentinței civile nr. 571/04.05.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 3202/118/2019, rămasă definitivă prin nerecurare, prin care s-a dispus obligarea Consiliului Local al Municipiului Constanța de a adopta o **hotărâre motivată** de aprobare sau de respingere cu privire la Planul urbanistic de detaliu – Construire imobil S+D+P+5-6E – locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA.

Prin urmare, pentru a îndeplini obligația cuprinsă în dispozitivul sentinței civile mai sus menționată, urmează ca Primarul Municipiului Constanța, în temeiul atribuțiilor sale stabilite în Codul Administrativ și în Regulamentul de Organizare și Funcționare a Primăriei Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr.424/30.09.2022, să introducă pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Constanța Planul urbanistic de detaliu– Construire imobil S+D+P+5-6E – locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA, astfel încât Consiliul Local al Municipiului Constanța să dispună printr-o **hotărâre motivată**, în conformitate cu hotărârea judecătorească pronunțată în dosarul nr. 3202/118/2019.

BLACK WATERS SA  
Ana Rodica STĂICULESCU  
Prin avocat  
Dalila DAMGALIN

*Dalila*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
**SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ**

## PUNCT DE VEDERE

*În domeniul urbanismului și amenajării teritoriului*

DENUMIREA LUCĂRII	Solicitare emitere aviz Arhitect șef pentru PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/ BENEFICIAR	SC Black Waters SA / Stăiculescu Ana Rodica
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghită Gudilă
<b>PUNCT DE VEDERE</b>	
<p>În cadrul Direcției urbanism s-a studiat solicitarea de emitere a avizului Arhitectului șef pentru PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 a cărui valabilitate a fost prelungită până la 26.08.2018.</p> <p>În vederea fundamentării deciziei, solicitarea a fost prezentată Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în ședința din data de 03.08.2018.</p> <p>Concluzie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>terenul studiat prin documentația de urbanism prezentată este situat în vecinătatea monumentului istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est (la 0,87 metri);</li><li>clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;</li><li>totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;</li><li>realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;</li><li>construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;</li><li>se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);</li><li>prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de alea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea</li></ul>	

arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism";

- la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
  - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
  - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul D\_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului nu respectă modul de prezentare aprobat;
- deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat *întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001*: "Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural".

**Președinte:** arh. Mihai Isacov

**Membri:**

- arh. Ignis Nejla Duvagi
- arh. Radu Ștefan Cornescu
- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc
- dr. Doina Păuleanu
- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie
- arh. Veronica Pribeagu
- ing. Cornel Constantin Severin
- urb. Mihai Radu Vânturache
- Costin Ioan Răsăuțeanu

The image shows several handwritten signatures in black ink, corresponding to the list of members and the president. The signatures are written in a cursive style. From top to bottom, they correspond to: Mihai Isacov, Ignis Nejla Duvagi, Radu Ștefan Cornescu, Sorin Mihai Vatamaniuc, Doina Păuleanu, Laura Smaranda Tudosie, Veronica Pribeagu, Cornel Constantin Severin, Mihai Radu Vânturache, and Costin Ioan Răsăuțeanu.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiuță Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

\* NU SUNT DE ACORD CU SOLUȚIA PROPUȘĂ ÎN PUD.  
PENTRU CĂ:

- SE ÎMPEDICĂ POSIBILITATEA CONSERVĂRII ȘI PUNERII ÎN VALOARE A ANSAMBLULUI MONUMENT ISTORIC „POARTA MARE A CETĂȚII TOMIS” ÎN MOD UNITAR, LA NIVELUL COORDONĂTOR INTERESULUI PUBLIC ȘI POSIBILITATEA ÎNCADRĂRII ÎN CIRCULUL TURISTIC
- DISTANȚA DE CCA 5M FAȚĂ DE BLOCUL MK2 VA DUCE LA DIMINUAREA SENSIBILĂ PÂNĂ LA DISPARIȚIA VIZIBILITĂȚII POCII CERESTE ȘI A CONFORTULUI PSIHOLOGIC AL LOCATARILOR

Președinte: arh. Mihai Isacov



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

*Mentiu punctul de vedere de la sedinta anterioara*

*Consider ca imobilul propus nu pune in valoare monumentul istoric si reduce posibilitatea de a se face in valoare in viitor.*

*Consider ca creatia o parte din creatia blocului MK2 in pierd substantia de suportul uzual prin amplasarea unui calcei sustinut la distanta de la mica.*

- arh. Ignis Nejla Duvagi



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

P  
R  
E  
Z  
E  
N  
T  
Ă

- Comisia tehnică
- Investitori
- Proprietari
- Proiectanți
- Expert MC

- Consider oportuna investiția propusă.
- Lăcașul, prin apropiere și maritate, spațiul monumentului istoric de primă importanță
- Se apropie neperis de blocul MK2 care are balcon și ferestre spre blocul propus
- Este preferabil să se exponeze terasa sau să se facă o nișă ușoară de P+1 depistată de monument
- Consider că un parteneriat cu Primăria, cu o temă adecvată, eventuale concurs de

- arh. Radu Ștefan Cornescu

editează să se realizeze într-o variantă pt. primăria în valoare a numelui 'POZIȚIA'.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

● CONȘTIINȚĂ NEAVENITĂ ÎN CONTEXTUL DAT : - MOTIVAȚIE, DEMERS TEORETIC FORȚAT  
- TEREN F. MIC CU ACCESE, MAI AVEA CEL AUTO NEREZOLVAT  
- VECINĂTATE CU BLOC EXISTENT!!!  
- ÎNDEȘIRE NEFERICITĂ ÎN SIT →  
→ LIPSĂ DE INTERES PT. PUNERE ÎN VALOARE A VESTIGIILOR ARHEOLOGICE

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc



Anul următorului a fost arătat de oare ce. Această administrație nu este în valoare a Monumentului. Se poate scrie și planul anexă de Arhitectură emisă - după întreprinderea terenului, în numărul de numărul de valoare a Monumentului. Considerăm necesar concursul pe idei și amenajarea terenului și protejarea inclusiv restaurarea Monumentului.



ROMANIA  
 JUDETUL CONSTANTA  
 MUNICIPIUL CONSTANTA  
 CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE**  
**FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

Dacă există Anșele Regale - deci legalitate  
 este îndeplinită; Consider că NU ESTE OPORTUNĂ  
AVIZAREA PUD, deoarece NU răspunde interesului  
 public, de a proteja și pune în valoare monumentul  
 istoric de valoare națională - Poarta de NE (Principale)  
 a Zidului de incintă al Cetății Tomis.  
 Clădirea propusă este la 2m de drumul de Est  
 și la 3-5 m față de drumul de acces în Cetate,  
 și se interpune între aceste 2 componente ale  
 monumentului istoric. Consider că terenul aferent  
 PUD - 296 mp trebuie recuperat în populația Primăriei  
 (nu Exproprie pe cale de utilitate publică sau prin  
 schimb de teren) înreg. în parcelă monumentului istoric,  
 iar în altă etapă înlocuită în clădirea Borodî din care  
 M. Kopalniceanu, în același scop, și amenajat tot terenul  
 ca parc arhedologic (cu piadere, zonă de spectacole, spații verzi)  
 sau acoperire cu sticlă pe Muzeu; în vedere protecția și

- arh. urb. Laura Smaranda Tudose

puneri în valoare a monumentului istoric, după modelul  
 occidentale similare. Consider că clădirea S+D+P+5-6 va înfrânge  
 și totdeauna punere în valoare în mod optim a monumentului  
 istoric

către str. stîncea, draga roșie, Kopalniceanu, închizi-



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghică Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

*[mi pare bine punctul de vedere]*

- dr. Doina Păuleanu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghită Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**

PUD-ul va respecta L 350 privind limitele laterale. PUD-ul va respecta în limitele cele două aliniamente cmf. P+Z. De asemenea edificatiunea va pune în valoare situl arheologic și istoric. (Nu s'începe în consola peste ustășii)

Clădirea nouă intră în conflict cu domeniul public (situl arheologic și istoric) deteriorată vederea către mt.

- arh. Veronica Pribeagu

*Veronica Pribeagu*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE**  
**FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghică Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE**  
**FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

**PUNCT DE VEDERE**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

AMÂNĂM ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII DIN  
PCT. DE VEDERE JURIDIC.

Președinte: arh. Mihai Isacov



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

Recomand acordarea propunerii cu un plan de punere în valoare a vertijilor pe termen lung.

Recomand amonarea diuzzei pentru fundamentarea juridică a unei soluții de punere în valoare a vertijilor.

- arh. Ignis Nejlă Duvagi



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

NU - studiu POARTA MARE  
apoi refalsări  
pt. construcție

- acces interps  
din B - Dul TOMIS

- arh. Radu Ștefan Cornescu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

distanta de la care se presupune ca  
monumentul arheologic poate de NE a  
diului de incinta este foarte mic.  
Dacă s-ar putea mări  
problema este generată de existența parcelei  
private.  
Nu s-a putut lua în considerare faptul că a  
fost recuperat pt domeniul public și  
amenajat pt punerea în valoare a  
monumentului istoric de valoare națională.  
Clădirea presupune în vedere punerea în  
valoare a monumentului istoric  
Dacă există un mijloc de acces PUA  
Este oportu faptul că la domeniul și poate să  
se recupereze gratis monumentul istoric  
monumentul istoric

- arh. urb. Laura Smaranda Tudose

Propun ca terenul să fie recuperat de către Primărie  
nuși cumpărate sau schimb.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

*Trbuie realizat un studiu preliminar al terenului în valoare a sitului unic - doar principală de acces în cetate, din perspectiva antică. Proburi ca primăria să cumpere acest teren pentru a pune în valoare monumentul, oca construcție îl psihicizează și îl individualizează.*

*Se amână pt. fundamentare din punct de vedere juridic.*

- dr. Doina Păuleanu -



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

Arhitectura imobilului va  
fi în valoare pentru dezvoltarea  
a orașului. Distanta față de  
traseu este f. mică  
Se amână pentru fundamentare juridică

- arh. Veronica Pribeagu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE  
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE**  
**FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE**  
**FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

- ing. Cornel Constantin Severin



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE**  
**FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

**PUNCT DE VEDERE**

- Costin Ioan Răsăuțeanu

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. DESIGN UNIT S.R.L.  
**PROIECT:** IMOBIL LOCUINTE SI COMERT S+D+P+5E+6R  
In vederea protejarii monumentului „DRUMULUI ROMAN”  
**ADRESA:** str. MIRCEA CEL BATRAN NR.47A, CONSTANTA  
**BENEFICIAR :** BREZEANU VERGINIA / BLACK WATERS S.A.

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. DATE AMPLASAMENT:

Terenul se afla amplasat in intravilanul Municipiului Constanta, pe str. Mircea cel Batran, si se afla in proprietatea doamnei Brezeanu Verginia, conform contractului de vanzare cumparare cu incheiere de autentificare 1722/2006, anexat prezentei documentatii.

Terenul pe care se propune realizarea imobilului are o forma neregulata, avand o suprafata totala de de 295,70 mp conform acte de proprietate si 296 mp conform masuratori cadastrale, identificat in documentele anexate prin Extrasul de Carte Funciara si plan de incadrare in zona 1:2000, plan incadrare 1:500.

Accesul actual in teren se face din Str. Mircea cel Batran.

Terenul este liber de constructii, pe acesta aflandu-se vestigii arheologice cercetate, consolidate si valorificate muzeistic partial, datand din sec. III-VI p.Chr., Epoca romana. Lucrarile de salvare, protejare si de punere in valoare a patrimoniului din zone protejate sunt de utilitate publica, de interes national.

Pe teren nu exista vegetatie inalta, fiind doar de tip spontan plante mici si arbusti.

### **VECINATATI:**

Vecinatatile amplasamentului sunt:

**la Nord-Est** – Front la strada Mircea cel Batran.

**la Nord-Vest** – Alee de Acces legatura intre str. Virtutii si str. Mircea cel Batran.

**la Sud-Vest** – Proprietate privata in administrarea R.A.-E.D.P.P. Constanta.

**la Sud-Est** – Strada Dragos Voda – domeniu public cu Sit arheologic – Poarta de Nord, parte a Zidului de incinta al Orasului antic Tomis.

### 2. DATE GENERALE ASUPRA INVESTITIEI PROPUSE - REGIMUL TEHNIC:

Pe terenul mai sus descris se doreste realizarea unui imobil cu functiunea de locuire si comercial. Regimul de inaltime propus este S+D+P+5E+6R, inaltimea maxima propusa este de 30m.

Accesul pe teren si in imobil se va face dinspre strada Mircea cel Batran.



### **3. REGLEMENTARI URBANISTICE:**

**Pentru terenul ce face obiectului prezentului memoriu a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015, emis de Primaria Constanta - anexat prezentei documentatii.**

Conform P.U.Z. Peninsula Constanta, aprobat cu HCL nr.416/21.11.2003, imobilul este situat in ZRCS1 zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/ mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor in interiorul zonei protejate II in care prevederile zonei de reglementare se vor corobora cu cele din Studiul privind Valorile de identitate culturala.

Certificatul de Urbanism precizeaza urmatoorii parametrii urbanistici:

CS: Hmax P+8E  
P.O.T. maxim admis = 70%  
C.U.T. maxim admis = 5,6 mp ADC / mp teren

### **4. PARAMETRII URBANISTICI PROPUSI:**

#### **BILANTUL TERITORIAL:**

Suprafata teren	=	296.00 mp	
Aria construita	=	205.00 mp	≈ 70 %
Suprafata spatii verzi/zona arheologica	=	62.45 mp	≈ 21 %
Suprafata circulatii (pietonale)	=	28.55 mp	≈ 09 %
Suprafata desfasurata supraterana	=	1650.00 mp	

#### **REGIM DE INALTIME PROPOS:**

S+D+P+5E+6R  
Hmaxim = 30m

#### **PARAMETRII URBANISTICI PROPUSI:**

P.O.T. max = 70%  
C.U.T. max = 5.6 mp ADC / mp teren

#### **RETRAGERI:**

Retragerile propuse fata de vecinatati sunt:

- la Nord-Est – in aliniament cu blocul de locuinte MK2 de pe aceeași strada.
- la Nord-Vest – in aliniament (fata de limita de proprietate - Alee de Acces pietonal)
- la Sud-Vest – retragere maxima 3,00–5,00m (fata de limita de proprietate - proprietate privata).
- la Sud-Est – 2,00m – 0,00m (fata de limita de proprietate - domeniu public – zona de ruine arheologice - Poarta Mare a Cetatii Tomis)

#### **DESFASURATOR SUPRAFETE:**

Suprafata construita	=	205 mp
Suprafata desfasurata supraterana	=	1.650 mp
Suprafata desfasurata subterana	=	400 mp
Suprafata construita totala	=	2.050 mp

## 5. EXTRAS LOCURI PARCARE:

Conform regulamentului local nu trebuie asigurate locuri de parcare.

## 6. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE:

**6.1.** Categoria de importanta a acestei constructii este normala "C", stabilita prin calculul categoriei de importanta:

- Categoria de importanta: Normala "C"

- Determinarea punctajului acordat:

$$P(n) = k(n) \times \sum p(i) / n(i)$$

NR. CTR.	FACTORI DETERMINANTI	COEFICIENT UNICITATE	PUNCTAJ	CRITERII ASOCIATE		
				k(n)	P(n)	p(i)
1.	Importanta vitala	1	2	2	2	1
2.	Importanta social economica si culturala	1	2	2	2	2
3.	Implicare ecologica	1	1	1	1	1
4.	Necesitatea luarii in considerare a duratei de utilizare (existenta)	1	2	2	2	2
5.	Necesitatea adaptarii la conditiile locale de teren si de mediu	1	2	2	2	2
6.	Volumul de munca si materiale necesare	1	2	2	2	2
	<b>TOTAL</b>		<b>11</b>			

$6 < P(n) = 11 < 17$  – rezulta: CATEGORIA DE IMPORTANTA – “NORMALA” ( C )

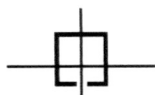
## **6.2. FUNCTIUNI:**

Imobilul va adaposti functiuni dupa cum urmeaza:

- la demisol va fi amenajat un spatiu de alimentatie publica (cafenea, restaurant, ceainarie, cofetarie etc.).
- la parter va fi amenajat un spatiu comercial care poate functiona independent sau impreuna cu demisolul.
- etajele superioare vor adaposti apartamente, cu acces din spatiul comun al nivelului.
- in infrastructura vor fi distribuite spatiile tehnice, depozitari si anexe ale spatiilor comerciale si de alimentatie publica.
- terasele de acoperire ale cladirii vor fi amenajate cu spatii verzi in jardiniere plantate si suprafete de terasa inierbata.

## 7. PREZENTAREA INVESTITIEI. OPERATIUNI PROPUSE IN RAPORT CU DESTINATIA FUNCTIONALA DIN P.U.Z. PENINSULA CONSTANTA:

Investitia ce se doreste a fi dezvoltata prin prezentul P.U.D. are la baza P.U.Z. Peninsula Constanta conform caruia amplasamentul este cupris in subzona CS



– sunt admise functiuni: servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale si protejate, cu ataractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic; alimentatie publica (restaurant, cafenea, ceainarii etc.); servicii turistice – informare / rezervare, agentii turistice, unitati de cazare (hoteluri pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanta locala si municipala; locuire.

Fata de destinatiile functionale admise in P.U.Z. Peninsula Constanta proiectul de fata nu propune modificari.

## **8. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI IN RAPORT CU CEI EXISTENȚI:**

### **PARAMETRII URBANISTICI PROPUȘI:**

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 5,6 mp ADC / mp teren

S+D+P+5E+6R

Hmaxim = 30m

## **9. MODUL DE INTEGRARE A PROPUNERII IN ZONA:**

Prezenta ilustrare de P.U.D. propune reglementari urbanistice pentru terenul ce a generat acesta documentatie.

Imobilul de pe teren este propus in regim izolat.

## **10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA - CAPACITATEA FUNTIONALA PROPUSA SATISFACEREA CERINTELOR SPECIFICE:**

Capacitatea functionala propusa consta in functiunea de locuire si complementar acesteia zona de alimentatie publica si comerciala pentru locatarii imobilului si turistilor.

Imobilul va adaposti 11 de unitati locative.

De asemenea toate spatiile tehnice ce sunt generate de aceste functiuni (ex: adapost ALA, bucatarii etc) se pot asigura in infrastructura imobilului.

## **11. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI:**

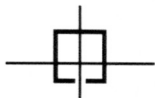
Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

Toate costurile generate de edificarea imobilului, a spatiilor verzi, a zonelor de circulatii, parcuri, plantari de pomi si mobilier urban ce se desfasoara pe suprafata de teren cad exclusiv in sarcina investitorilor privati.

## **12. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:**

Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

La ora actuala prin propunerea prezentata nu se estimeaza nici un cost al autoritatii publice locale.



**13. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:**

Evacuarea apei uzate menajere se va evacua la canalizarea existenta in zona.

Alimentarea cu apa a ansamblului se va face prin racord la reseaua stradala de distributie a apei potabile existenta in zona.

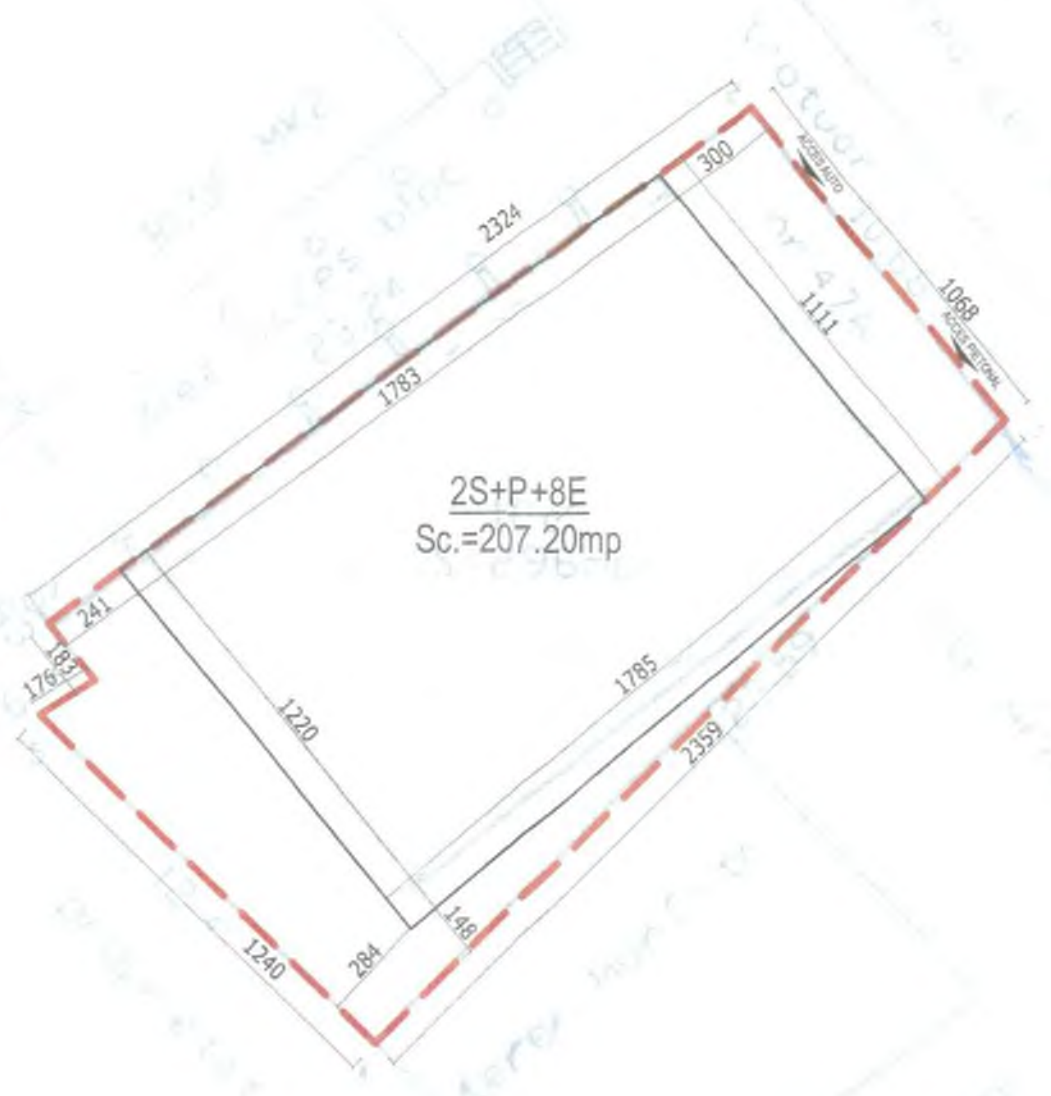
Apa meteorica, colectata de pe acoperis si de pe zonele pietonale va fi evacuată in reseaua locala de canalizare. Aceste ape sunt conventional curate.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua existenta in zona.

**Intocmit:**

noiembrie 2017

Arh. Gabriel Carstea



JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANȚA  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 26/2015 din 26.08.15  
 Arhitect șef,

*cu respect  
 Maria Nicolescu  
 15/08*

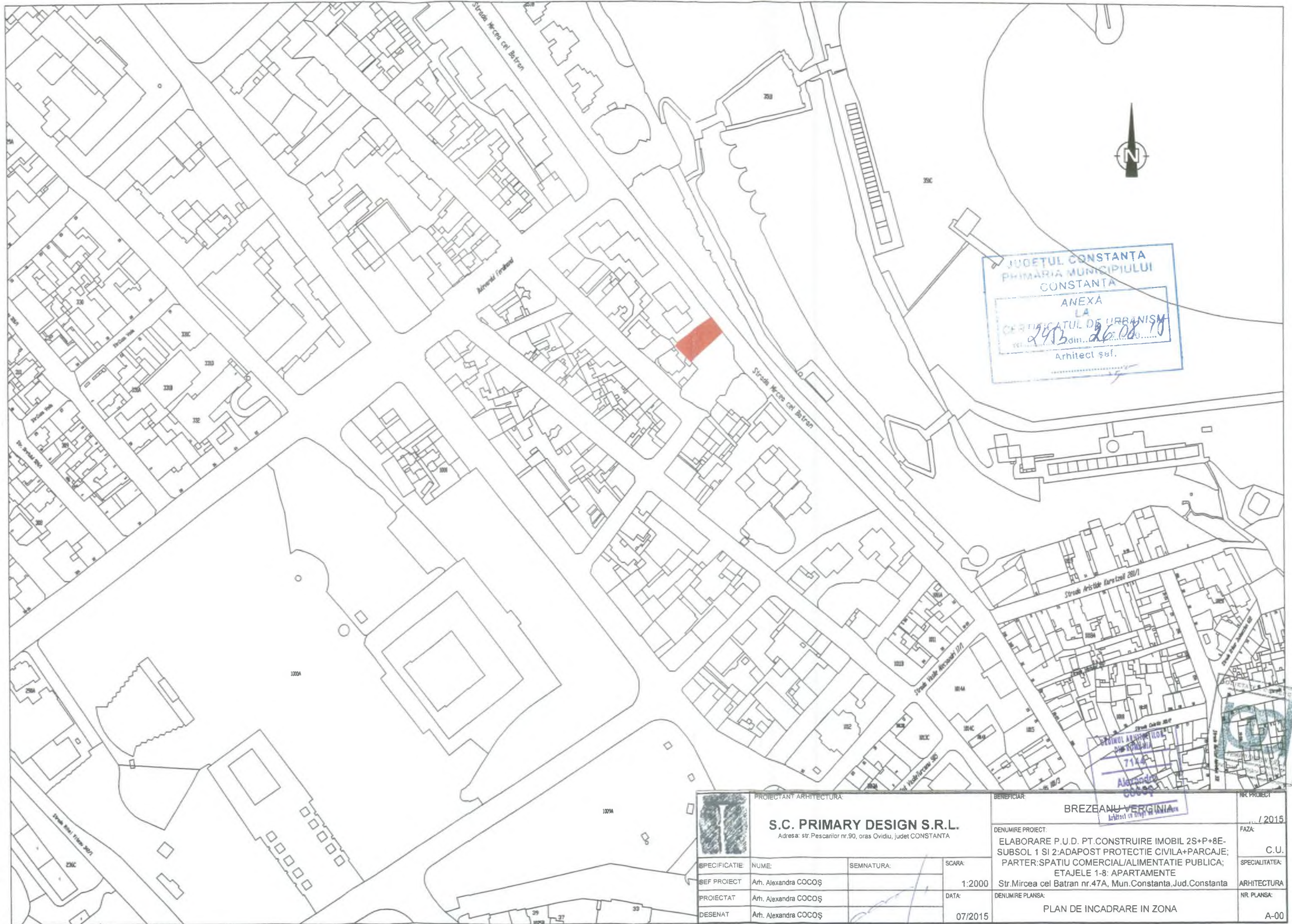
ORDINUL ARHITECTURILOR  
 DIN ROMANIA  
 7144  
 Alexandra  
 COCOȘ  
 Membra cu drept de semnătură



**Indici urbanistici:**

- Suprafata teren : 296.00mp
- Regim de inaltime: 2S+P+8E
- Funcțiunea principala: LOCUIRE
- Funcțiuni secundare: SPATIU COMERCIAL/ ALIMENTATIE PUBLICA  
 PARCARE/ ADAPOST APARARE CIVILA
- Suprafata construita : 207.20mp
- Suprafata construita desfașurata: 1657.60mp
- P.O.T. = 70.00%
- C.U.T. = 5.6
- Suprafata spatii verzi : 30.00mp ( 10%)

	PROIECTANT ARHITECTURA:		BENEFICIAR:		NR. PROIECT / 2015	
	<b>S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.</b> Adresa: str. Pescarilor nr.90, oras Ovidiu, judet CONSTANTA		BREZEANU VERGINIA			
	SPECIFICATIE	NUME.	SEMNATURA.	SCARA:	DENUMIRE PROIECT:	FAZA:
	SEF PROIECT	Arh. Alexandra COCOȘ		1:200	ELABORARE P.U.D. PT.CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+8E- SUBSOL 1 SI 2:ADAPOST PROTECTIE CIVILA+PARCAJE; PARTER:SPATIU COMERCIAL/ALIMENTATIE PUBLICA; ETAJELE 1-8: APARTAMENTE	C.U.
PROIECTAT	Arh. Alexandra COCOȘ		DATA:	Str.Mircea cel Batran nr.47A, Mun.Constanta,Jud.Constanta	SPECIALITATEA:	
DESENAT	Arh. Alexandra COCOȘ		07/2015	DENUMIRE PLANSĂ:	ARHITECTURA	
				PLAN DE SITUATIE	NR. PLANSĂ:	
					A-01	



JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANTA  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 nr. 243 din 26.08.14  
 Arhitect șef.

PRIMUL ARHITECTUL  
 DIN ROMANIA  
 714  
 Alexandra  
 COCOȘ

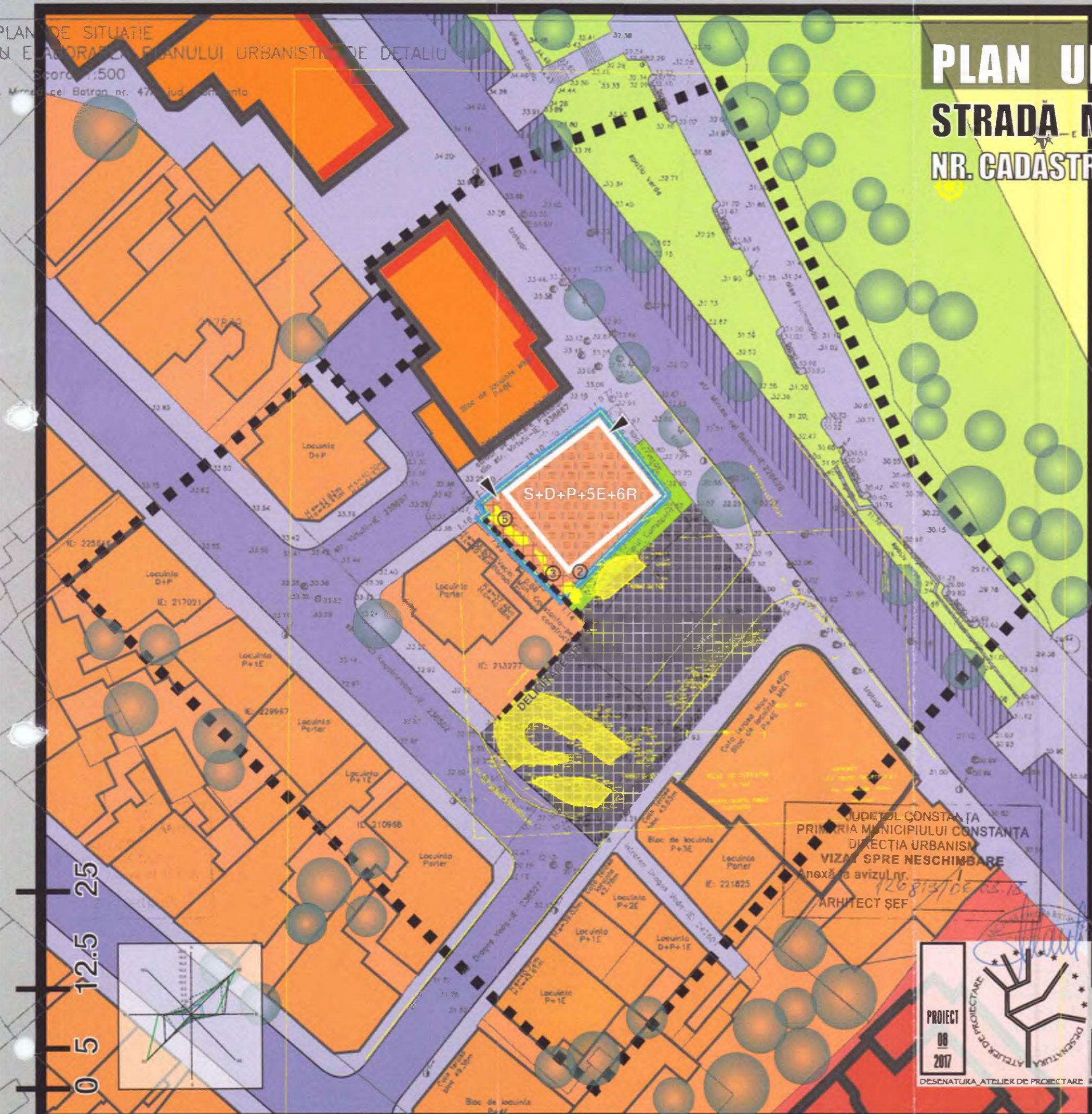
		PROIECTANT ARHITECTURA: <b>S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.</b> Adresa: str. Pescanilor nr.90, oras Ovidiu, judet CONSTANTA		BENEFICIAR: <b>BREZEANU VERGINIA</b>		NR. PROIECT: / 2015	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME: Arh. Alexandra COCOȘ Arh. Alexandra COCOȘ Arh. Alexandra COCOȘ		SEMNATURA:   		SCARA: 1:2000 DATA: 07/2015	
DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.D. PT. CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+8E- SUBSOL 1 SI 2: ADAPOST PROTECTIE CIVILA+PARCAJE; PARTER: SPATIU COMERCIAL/ALIMENTATIE PUBLICA; ETAJELE 1-8: APARTAMENTE				DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE IN ZONA			
FAZA: C. U.				SPECIALITATEA: ARHITECTURA			
NR. PLANSĂ: A-00							

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

### NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA

PLAN DE SITUATIE  
 ELABORARE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
 Scara 1:500  
 Mircea cel Batran nr. 47, Jud. Constanta



- LIMITA ZONA ACTUALIZATA \_ 8.092 mp
- CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE
- PARCARE AMENAJATA
- REZIDENTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- PARTER COMERCIAL
- COMERT - PRESTARI SERVICII \_ HOTEL IBIS
- LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC „POARTA MARE A CETATII TOMIS”
- LOTUL CE A GENERAT P.U.D. \_ 296 mp
- CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :
- DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA
- CONSERVARE IN SITU
- EDIFICABIL PROPUIS **S+D+P+5E+6R**  
 LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL  
 POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=30m
- ACCES PIETONAL PROPUIS
- PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA (PROPUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)

JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA URBANISM  
**VIZA SPRE NESCHIMBARE**  
 anexă la avizul nr. 126813/05.03.16  
 ARHITECT ȘEF

PROIECT  
 08  
 2017

DESENATURA  
 ATELIER DE PROIECTARE

BENEFICIAR :	S.C. BLACK WATERS S.A.	2.1
PROIECTANT :	S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A	CONSTANTA DECEMBRIE 2017
PLANSĂ :	REGLEMENTARI URBANISTICE	
INTOCMIT :	arh. GABRIEL CARSTEA	
ȘEF PROIECT :	arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHIȚA	




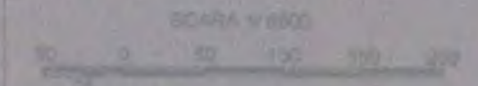
DESENATURA\_ATELIER DE PROIECTARE 10154292\_140/12/17/23.01.2009\_BUCURESTI SECTOR 3 ALEEA BARAJ LOTUL NR. 9 BLOC M6B- SCARA F-ETAJ 1 APARTAMENT 9

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

### NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA

-  ZONA PREZENTATA
-  LIMITA ZONA ACTUALIZATA
-  AMPLASAMENT IN STUDIU



**LEGENDA**

ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚII  
 ZRS- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERS  
 COMPLEX RESIDENTIAL  
 ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE  
 ZRL- ZONA DE LĂCUIȚ  
 ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE  
 ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE  
 ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI  
 ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR  
 ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ  
 ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ  
 ZRM- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE  
 EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UN  
 EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care încep cu majusculă și  
 da subzone și unități teritoriale de referință conform Planului  
 Urbanistic

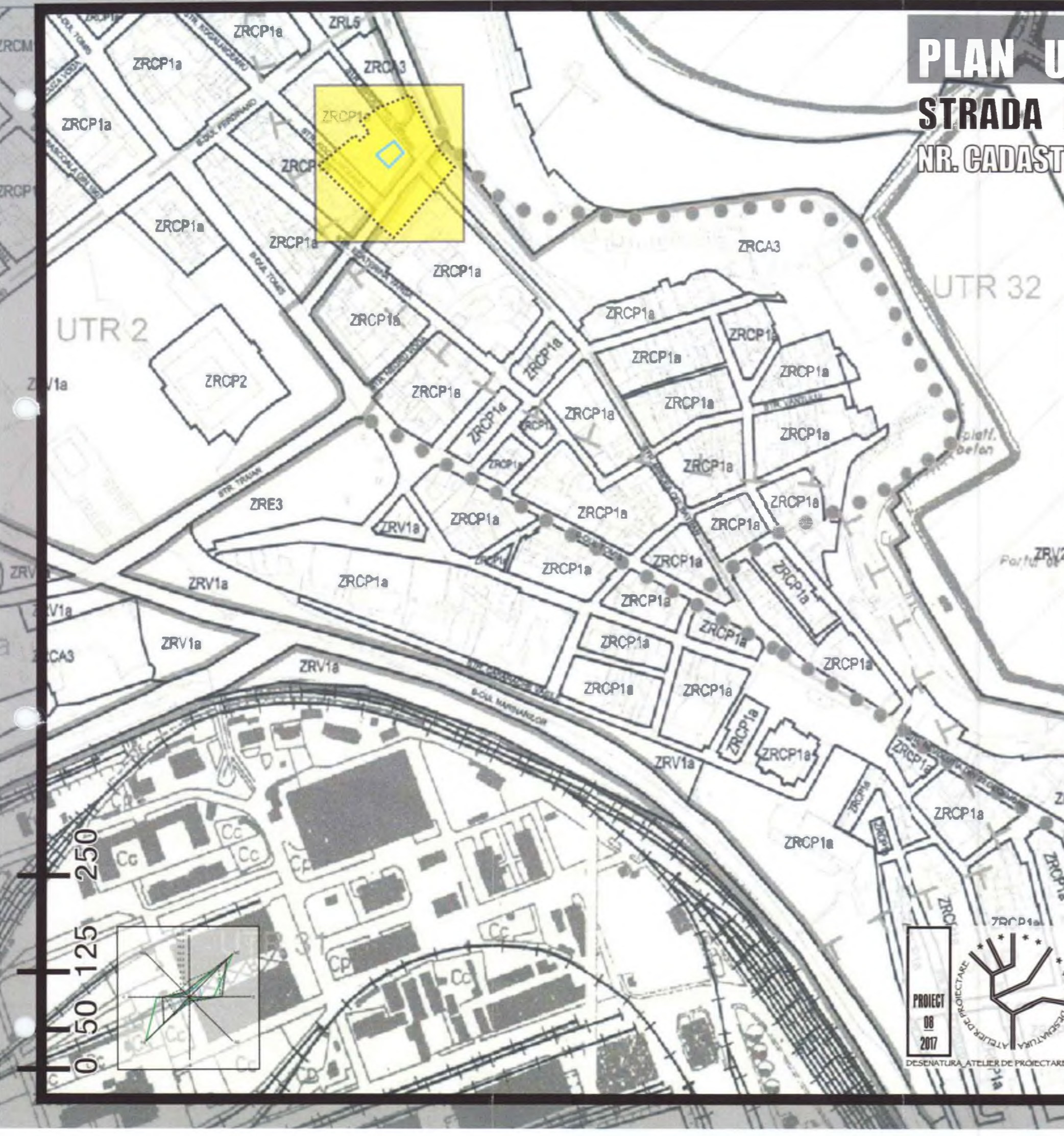
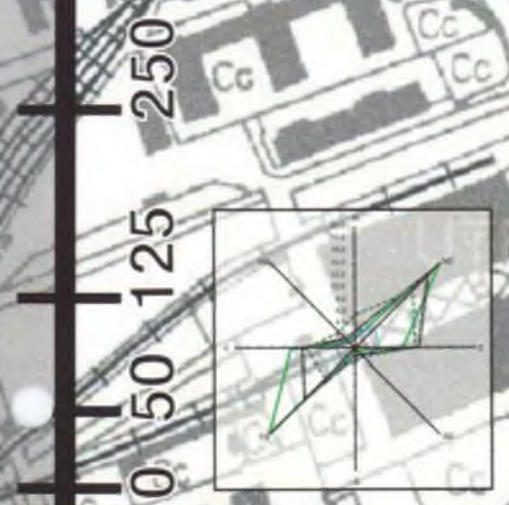
----- Limita teritoriului administrativ al Municipiului  
 ----- Limita teritoriului intervilan al Municipiului  
 ----- Limita unităților teritoriale de referință  
 ----- Limita subzonelor de reglementare  
 ----- Limita orientativă a zonei de 300 m. contor

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.	0.2
PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A, CONSTANTA	NOIEMBRIE 2017
PLANSĂ : INCADRARE IN ZONA IN P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANTA	
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1:5000

PROIECT  
08  
2017



DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE



38	39	40
47	48	49





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

### NR. CADASTRAL 230330 - MUNICIPIUL CONSTANTA



#### ZONA AMPLASAMENT IN STUDIU

- LEGI**
- LEGEA NR. 36/1991 PRIVIND REGISTRUL DE STAT AL TERENURILOR
  - LEGEA NR. 350/2001 PRIVIND REGISTRUL DE STAT AL TERENURILOR
- REGULAMENTUL DE ABORDARE ALI PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**
- REGULAMENTUL DE ABORDARE ALI PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
  - REGULAMENTUL DE ABORDARE ALI PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
- ZONE DE INTERZICERE INTREREA IN TEREN**
- INTERZICERE DE CONSTRUCII
  - INTERZICERE DE CONSTRUCII
  - INTERZICERE DE CONSTRUCII
- ZONE DE ABUZ PROTEJATE**
- ABUZ PROTEJAT
  - ABUZ PROTEJAT
  - ABUZ PROTEJAT
- ALINIATE FUNCTIONALE**
- ALINIATE FUNCTIONALE
  - ALINIATE FUNCTIONALE
- CANTIERE**
- CANTIERE
  - CANTIERE

**ZONE TURISTICE**

Zonele turistice sunt zonele care au caracteristicile unei zone turistice, fiind caracterizate prin prezența unor obiective turistice, culturale, științifice, artistice, etc. Aceste zone sunt caracterizate prin prezența unor obiective turistice, culturale, științifice, artistice, etc. Aceste zone sunt caracterizate prin prezența unor obiective turistice, culturale, științifice, artistice, etc.

**ZONE DE PRODUCȚIE LOGISTICĂ, COMERT EN-CROSS, SERVICII PORT**

Zonele de producție logistică, comerț en-cross, servicii port sunt zonele care au caracteristicile unei zone de producție logistică, comerț en-cross, servicii port. Aceste zone sunt caracterizate prin prezența unor obiective turistice, culturale, științifice, artistice, etc.

**ZIUA CENTRALĂ**

Zonele de producție logistică, comerț en-cross, servicii port sunt zonele care au caracteristicile unei zone de producție logistică, comerț en-cross, servicii port. Aceste zone sunt caracterizate prin prezența unor obiective turistice, culturale, științifice, artistice, etc.

**TERMINALE DE TRANSPORT - ZONE DE DEZVOLTARE STRATEGICĂ**

Zonele de producție logistică, comerț en-cross, servicii port sunt zonele care au caracteristicile unei zone de producție logistică, comerț en-cross, servicii port. Aceste zone sunt caracterizate prin prezența unor obiective turistice, culturale, științifice, artistice, etc.

PROIECT 08 2017

DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE

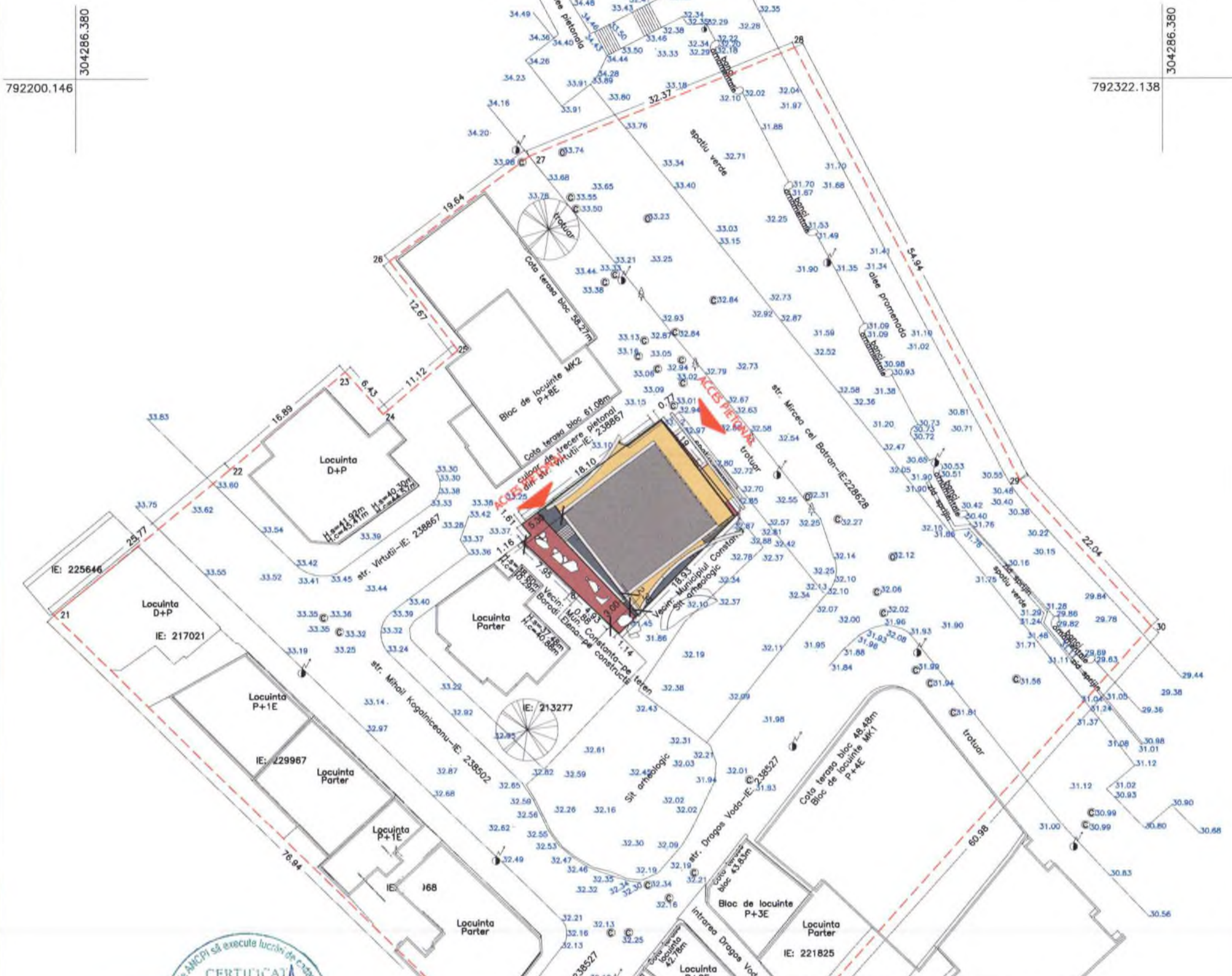
BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.	CONSTANTA	NOIEMBRIE 2017	0.1
PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			
PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A			
PLANSĂ : INCADRARE IN ORAS			
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA			
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA			1:50000



**PLAN DE SITUATIE**  
**SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**  
**Scara 1:500**



Nr. cadastral	S.teren zona studiata(mp)	Adresa imobilului
230330	8092	mun. Constanta, str. Mircea cel Batran nr. 47A, jud. Constanta
Cartea Funciara nr.	230330	UAT CONSTANTA



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 70%  
 CUT = 5,6  
 Rh = S+D+P+5E+6R  
 Hmax = 30m

BILANT TERITORIAL

Suprafata teren = 296mp  
 Suprafata construita = 200mp  
 Suprafata spatii verzi/zona arheologica = 62.45mp ~ 21.10%  
 Suprafata circulatii pietonale = 40.40mp ~ 13.60%

INVENTAR DE COORDONATE-ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
20	304172.154	792252.751
21	304225.928	792197.717
22	304242.313	792217.607
23	304253.315	792230.418
24	304248.542	792234.723
25	304255.787	792243.157
26	304265.813	792235.405
27	304277.683	792251.051
28	304289.907	792281.024
29	304241.082	792306.220
30	304224.616	792320.876
31	304178.948	792280.461
32	304161.562	792265.203

S.teren zona studiata=8092mp

INVENTAR DE COORDONATE-IMOBIL CU IE: 230330

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304247.424	792265.146
2	304247.889	792265.763
3	304243.115	792269.703
4	304237.308	792274.374
5	304223.858	792261.047
6	304224.666	792260.245
7	304228.137	792256.737
8	304228.732	792256.089
9	304234.207	792250.331
10	304234.898	792251.261
11	304236.142	792250.232
12	304236.504	792250.708

S.teren=296mp

Nr. parcela	Categorie de folosinta	S.teren zona studiata(mp)	Locuinta	Mentuni
1	CC	8092	imobil neimprejmit	
Total		8092		

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Sistem de Proiectie Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Executant,  
 ing. Boicu Costel  
 Data: 25.09.2017

Inspector,

**PROIECTANT GENERAL**

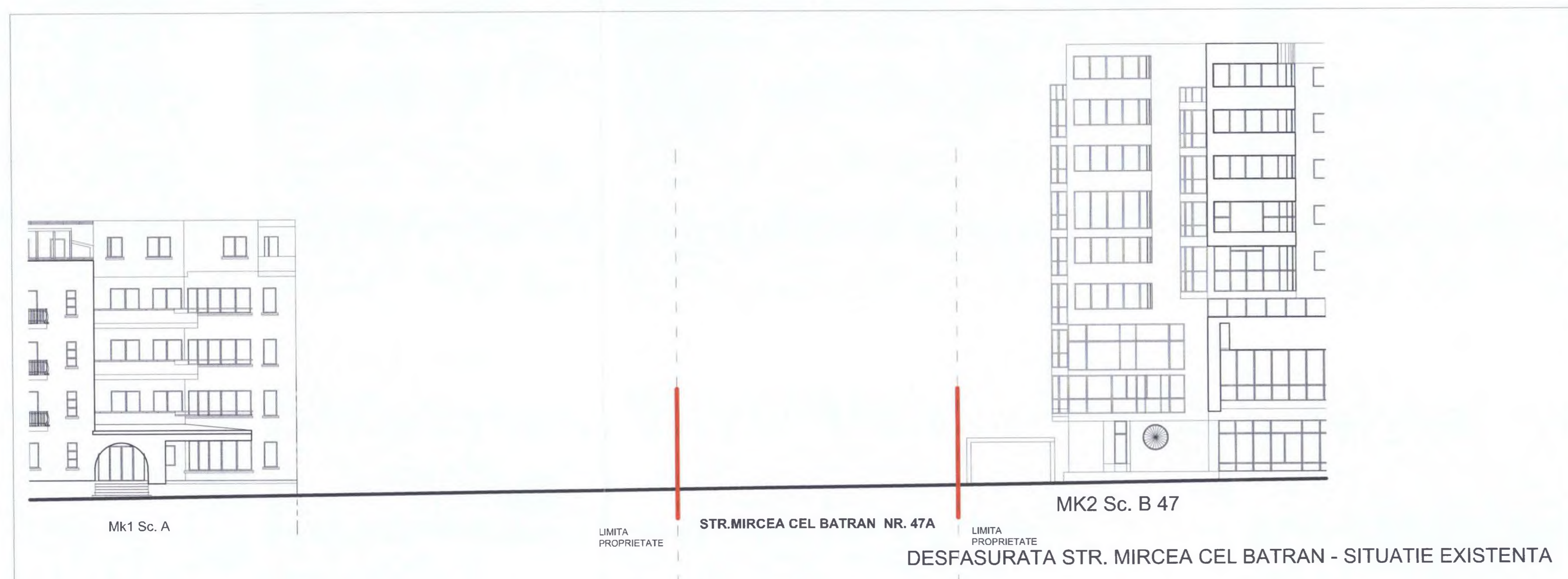
design unit

**S.C. "DESIGN UNIT" s.r.l.**

s.c. "design unit" s.r.l. - J40/4220/2001-R 13850399 str. Lucian Blaga nr. 4, Bucuresti, sector 3

Titlu proiect: IMOBIL LOCUINTE SI COMERT S+D+P+5E+6R str. MIRCEA CEL BATRAN NR.47A, CONSTANTA		
Beneficiar: Brezeanu Virginia/Black Waters S.A.		
Sef proiect: arh. Gabriel Carstea		
Proiectat: arh. Radu Corban		
Verificat: arh. Gabriel Carstea		

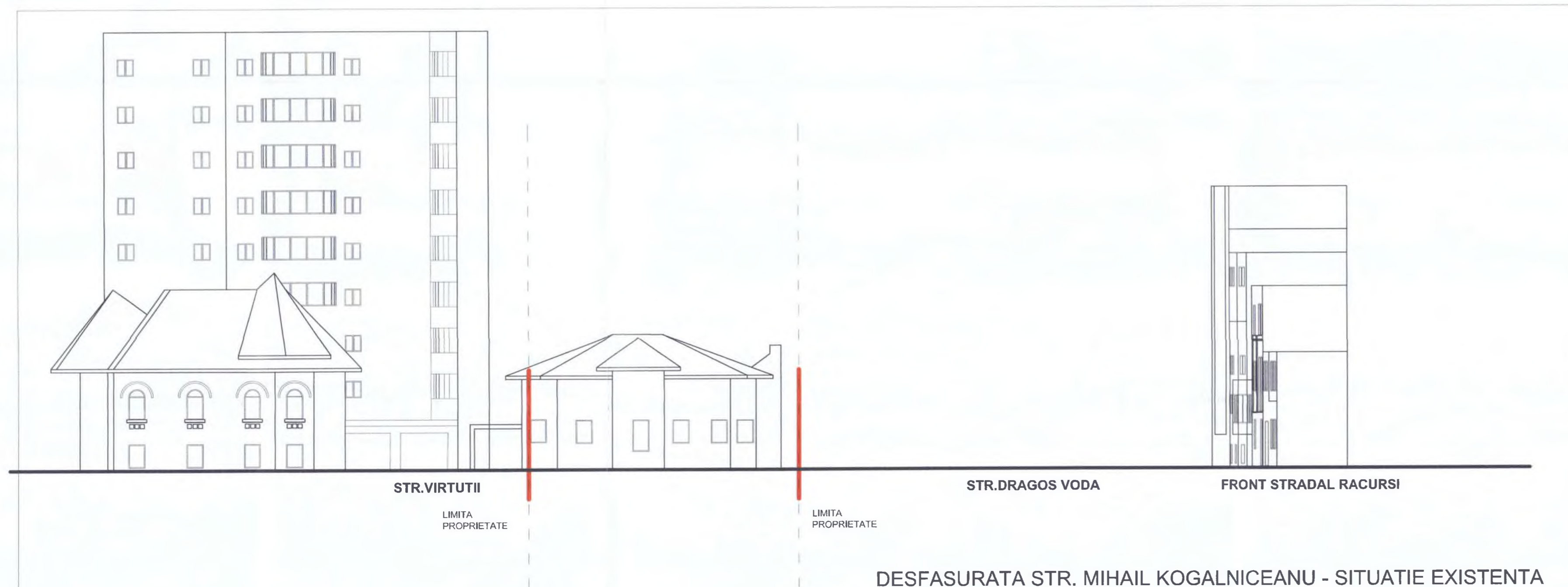
Plansa <b>PLAN DE SITUATIE</b>		
Scara 1/500	Data nov 2017	Faza ILUSTRARE PUD
Proiect nr.		Nr. plansa 00



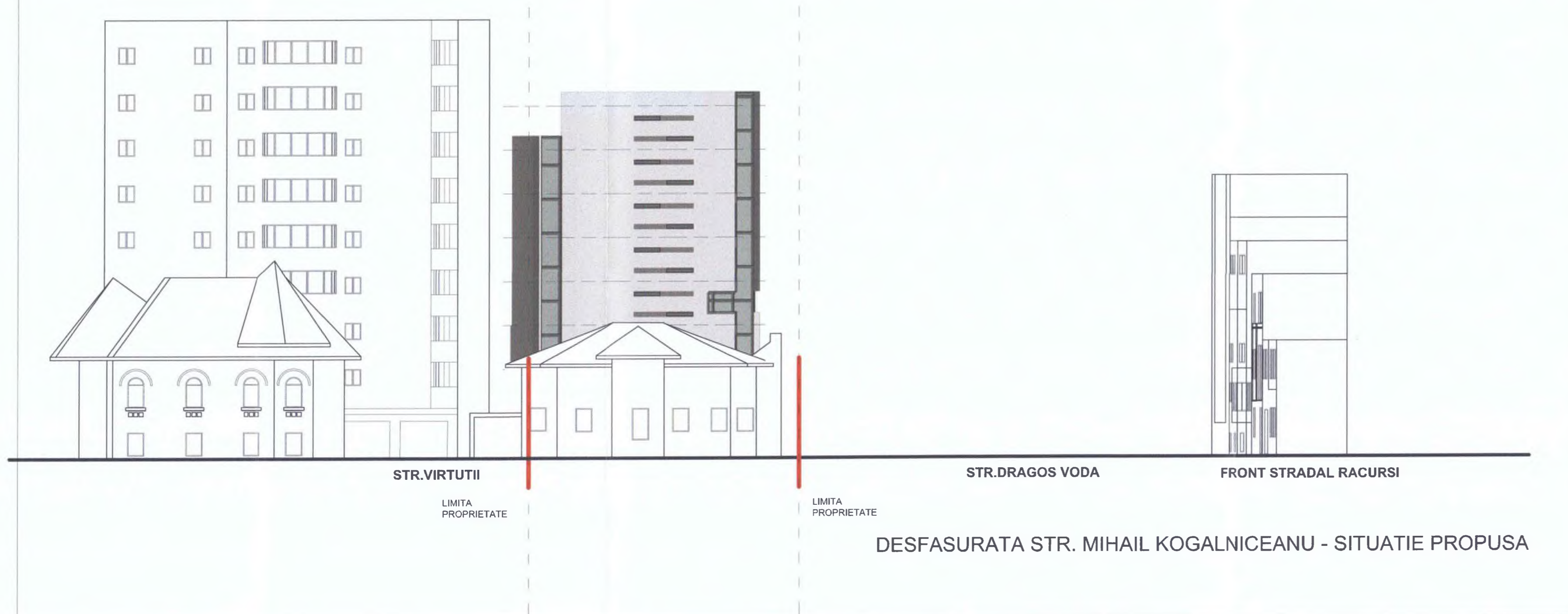
DESFAȘURĂȚA STR. MIRCEA CEL BATRAN - SITUAȚIE EXISTENTĂ



DESFAȘURĂȚA STR. MIRCEA CEL BATRAN - SITUAȚIE PROPUȘĂ



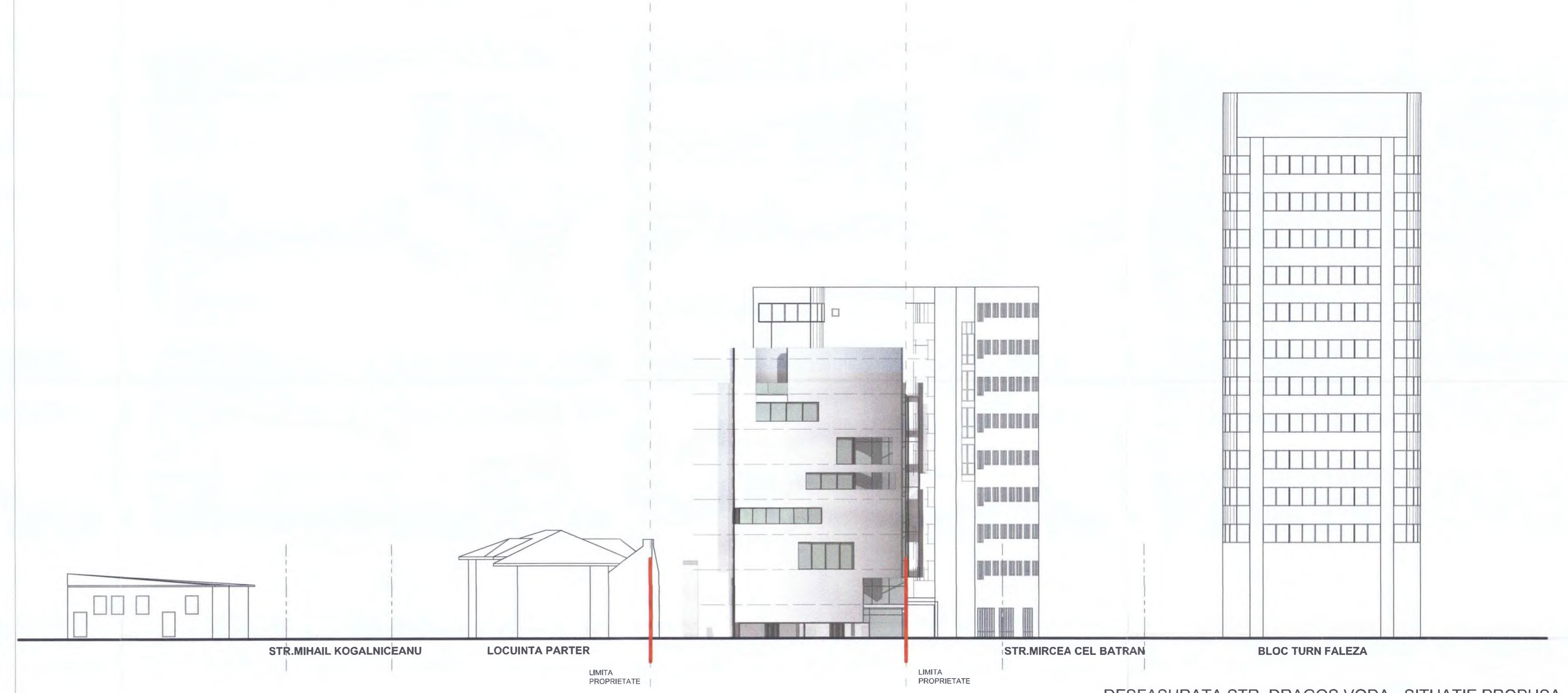
DESFAȘURĂȚA STR. MIHAIL KOGALNICEANU - SITUAȚIE EXISTENTĂ



DESFAȘURĂȚA STR. MIHAIL KOGALNICEANU - SITUAȚIE PROPUȘĂ



DESFAȘURĂȚA STR. DRAGOS VODA - SITUAȚIE EXISTENTĂ



DESFAȘURĂȚA STR. DRAGOS VODA - SITUAȚIE PROPUȘĂ

**Nota specialității MC**  
Semnătura și ștampila acestuia se referă la modul în care este rezolvată relația dintre situl arheologic, clădirea propusă și domeniul public.

**PARAMETRI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**

POTmax=70%	CUTmax=5.6mp	ADCmp teren	Hmax=30m
Suprafața teren	296mp	100%	
Suprafața construită	cca. 209mp	max. 70%	
Suprafața circulației pietonale	cca. 34mp	max. 10%	
Suprafața componenta arheologică	cca. 62mp	max. 20%	

**CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: "C"**  
CLASA DE IMPORTANȚĂ: II  
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC: II  
RISC DE INCENDIU: MIC

**PROIECTANT GENERAL:**  
s.c. "design unit" s.r.l. - J404220/2001-R 13850399 sb. Lucian Blaga nr. 4, București, sector 3

**PROIECTANT DE SPECIALITATE - REZISTENȚĂ:**  
P. LEADER STRUCTURES & PROJECTS

**PROIECTANT DE SPECIALITATE - INSTALAȚII:**  
S.C. "GENERAL LUX THERM" s.r.l.

**S.C. "DESIGN UNIT" s.r.l.**  
Beneficiar: dna. Berzanu Virginia/Black Waters S.A.

**IMOBIL DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ**  
Str. Mircea cel Batran, nr. 47A

**CONSULTANȚI:**  
Arh. G. CARSTEA  
Arh. B. CORBAN

**PROIECT nr.:** 1/2018  
**Data:** IAN. 2018  
**Nr. planșă:** A17

**Șef Proiect:** Ing. Panait Andrei  
**Desenșor:** Ing. Panait Andrei  
**Santare:** Ing. Danelluc Simion  
**Electrică:** Ing. Cătaș Pătrula  
**Termică:** Ing. Danelluc Simion

Copyright © by S.C. DESIGN UNIT S.R.L. - All Rights Reserved  
Orice modificare asupra acestui document, fără aprobarea scrisă a S.C. DESIGN UNIT S.R.L., face în vigoare și nulă orice altă aprobare.  
Acest document - este integral și valabil până la finalizarea proiectului și nu poate fi reprodus, difuzat sau transmis în altă formă electronică.  
Fotografiile sunt prelucrate și aprobate de S.C. DESIGN UNIT S.R.L.

NOTĂ: prezenta planșă nu poate fi utilizată pentru construirea și/sau pentru obținerea autorizațiilor de construcție.